

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України від 11.07.2019 № 975) [www. economy.nayka.com.ua](http://www.economy.nayka.com.ua) | № 11, 2020 | 26.11.2020 р.

DOI: [10.32702/2307-2105-2020.11.78](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.11.78)

УДК 332.14

*А. Р. Дуб,
к. е. н., доцент, старший науковий співробітник,
ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України»
ORCID ID: 0000-0001-6377-1556*

НЕРУХОМІСТЬ ЯК АКТИВ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

*A. Dub
PhD in Economics, Associate professor, Senior Research Fellow,
State Institution «Institute of Regional Research named after M. I. Dolishniy of the NAS of Ukraine»*

REAL ESTATE AS AN ASSET OF THE TERRITORIAL COMMUNITY

Переформатування та формування нових територіальних громад в Україні актуалізує проблеми їх матеріального та фінансового забезпечення. Одним із складових елементів матеріально-фінансової основи місцевого самоврядування в Україні є нерухомість. Проте залишаються відкритими питання, які об'єкти нерухомості можна вважати активами територіальної громади, а які ні?

У ході дослідження проведено аналіз визначення сутності поняття «нерухомість» в українській нормативно-правовій базі, розглянуто підходи до класифікації об'єктів нерухомості, окреслено їх визначальні характеристики.

На основі наукових та практичних підходів до визначення суті дефініції «активи підприємства» виокремлено характерні ознаки активу і запропоновано трактування нерухомості як активу територіальної громади.

Висвітлено проблеми, пов'язані з визначенням об'єктів нерухомості, розташованих в межах територіальної громади, як її активів.

Reformatting and formation of new territorial communities in Ukraine actualizes the problems of their material and financial support. One of the components of the material and financial basis of local self-government in Ukraine is real estate. However, the questions remain as to which real estate objects we can consider as assets of the territorial community and which are its problem assets?

In the course of the research, we analyzed the definition of the essence of the concept of "real estate" in the Ukrainian legal framework, considered approaches to the classification of real estate (from the standpoint of real estate taxation and from the standpoint of its management). In this paper, we outlined the defining characteristics of real estate from four points of view: from the standpoint of physical properties, from the legal, economic, and social approaches.

We analyzed scientific and practical approaches to defining the essence of the concept of "enterprise assets" and identified the characteristic features of the asset. In the next step of the study, we extrapolated

these features to properties located within the local community. On this basis, we outlined what real estate we can qualify as an asset of the local community.

However, as it turned out, the territorial community also has a kind of quasi-assets, which are privately owned real estate. They correspond simultaneously to several features characteristic of real estate as an asset of the territorial community. In addition, a large number of real estate objects are problematic assets for the local community. Among them are real estate, the owners of which do not have title documents, real estate that is in disrepair, as well as real estate with a significant degree of depreciation, which require large expenditures from the local budget for their repair, etc. We classified them into two groups: those that belong to the territorial community on property rights, and those that are located within the territorial community, but do not belong to it (may become a quasi-assets for the community).

We pointed out that intensifying the management of local governments in the direction of transforming problem assets into assets that benefit the community, as well as preventing their occurrence in the future would increase the role of real estate as one of the basic assets of the local community.

Ключові слова: *нерухомість; актив; територіальна громада; органи місцевого самоврядування; місцевий бюджет.*

Key words: *real estate; assets; territorial community; local governments; local budget.*

Постановка проблеми. В результаті реформи децентралізації повноваження органів місцевого самоврядування переформатованих та новостворених територіальних громад у економічній та соціальній сферах суттєво розширились. Головним чином, це відбулось за рахунок передачі повноважень з районного та державного рівнів на рівень територіальних громад. Поруч з тим збільшилась і матеріально-фінансова база територіальних громад, яка де-юре повинна забезпечити виконання органами місцевого самоврядування своїх повноважень.

З-посеред багатьох складових матеріально-фінансового базису місцевого самоврядування в Україні – рухомого і нерухомого майна, доходів місцевого бюджету, природних ресурсів, що перебувають в комунальній власності, тощо – одним з головних виступає нерухомість. Тому особливо актуальними та своєчасним є питання про те, яку нерухомість в межах територіальної громади можна ідентифікувати як її актив для ефективного управління нею.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання визначення сутності нерухомості як економічної категорії приділяли увагу Н.Верхоглядова, О.Щеглова [1]. Науковці акцентують увагу на подвійному характері функціонування нерухомості (як предмета споживання і чинника виробництва). В роботах І.Бланка [2], Н.Петруня [3] та ін. проведено дослідження визначення сутності поняття «актив» з позиції трактування активів підприємства. Проблематика управління активами, до числа яких входить і нерухомість, на державному та місцевому рівнях висвітлена у доробках Т.Ніколаєвої [4], Б.Марона (В. Marona) А. ван ден Біілт-Тджірдсма (А. van den Beemt-Tjeerdsma) [5] та ін. Проте сьогодні у вітчизняній науковій літературі та нормативно-правовій базі недостатньо напрацьовано, які б окреслювали нерухомість саме як актив територіальної громади.

Метою статті є розкрити сутність нерухомості як активу територіальної громади, виявити, які об'єкти нерухомості можна вважати її активом, що приносить громаді користь, а які – «проблемним активом».

Виклад основного матеріалу. Для чіткого розуміння, що саме належить до нерухомості територіальної громади та яку нерухомість можна вважати її активом, а яку, так би мовити, «проблемним активом», потрібно першочергово окреслити, що трактується як нерухомість у чинному законодавстві та які специфічні ознаки їй притаманні.

Відповідно до Цивільного кодексу України нерухомістю (нерухомим майном, нерухомими речами) є земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [6]. Подібне за суттю трактування поняття «нерухомість» можна знайти і в інших нормативно-правових актах вітчизняної правової системи, зокрема, в законах України «Про іпотеку» [7] (стаття 1), «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8] (стаття 5), постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [9] (пункт 3) та деяких інших. Відмінність між формулюванням дефініції «нерухомість (нерухоме майно)», наведеним в Цивільному кодексі України та в решті нормативно-правових актів, зводиться здебільшого до деталізації об'єктів, які законодавці та урядовці відносять до нерухомості. Наприклад, закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до об'єктів нерухомого майна відносить об'єкти, «розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а

також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення» [8]. Ґрунтовніший аналіз дефініції «нерухомість» та її відображення в українській нормативно-правовій базі знаходимо у працях Т. Ніколаєвої [4], Н. Верхоглядової та О. Щеглової [1] та інших. Загалом погляди науковців щодо трактування «нерухомості» наближені до визначення, наведеного в Цивільному кодексі України. Тож, надалі, розглядаючи нерухомість, ми розуміємо під нею земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які можуть втратити свою вартість або призначення при спробі змінити їх місце розташування¹.

Спектр об'єктів нерухомості доволі широкий: від квартири чи невеликої земельної ділянки до цілісного майнового комплексу підприємства. Зважаючи на таке різноманіття об'єктів нерухомості, в науковій та практичній літературі існує чимало підходів до їх класифікації: за типами об'єктів нерухомості, за їх функціональним призначенням, масштабом тощо [1, 4]. Однак в даному дослідженні ми зупинимось лише на двох, які є актуальними для органів місцевого самоврядування з практичної точки зору, а саме: з позиції оподаткування та з позиції управління. Для цілей оподаткування об'єкти нерухомості можна поділити на чотири типи: земля; житлові будівлі; нежитлові будівлі; інженерні споруди. У свою чергу у складі земель виділяють землі наступних категорій: сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісогосподарського призначення; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; запасу, резервного фонду та загального користування; інші [10]. Житлові будівлі включають: будинки одноквартирні; будинки багатоквартирні; гуртожитки. До нежитлових будівель належать: готелі, ресторани та подібні будівлі; офісні будівлі; торговельні будівлі; будівлі транспорту та засобів зв'язку (в т. ч. гаражі); будівлі промислові та склади; будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення; інші нежитлові будівлі. Нарешті інженерні споруди включають: транспортні споруди; трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі; комплексні промислові споруди (наприклад, споруди підприємств нафтодобувної та газової промисловості); інші інженерні споруди [11]. Власне таку класифікацію нерухомості використовують органи місцевого самоврядування для встановлення ставок земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Другий підхід до класифікації об'єктів нерухомості – з позиції управління ними, – запропонований Т. Ніколаєвою [4, с. 52], передбачає їх структуру за типом «матрьошки», а саме [від найменшого до найбільшого]: приміщення (нежитлові, житлові (в т. ч. квартири); будівлі і споруди (завершені, незавершені); земельні ділянки; цілісні майнові комплекси; портфель об'єктів нерухомості. Таке виокремлення і структуризація об'єктів нерухомості дозволяють чітко і осмислено скеровувати управлінську діяльність як на державному, так і на місцевому рівні на конкретну групу об'єктів нерухомості, що в кінцевому результаті повинно сприяти підвищенню ефективності її використання.

Специфічною особливістю об'єктів нерухомості є поєднання в них фізичних (технічних), правових, економічних та соціальних характеристик [1, с. 198-199].

Фізичні властивості об'єкта нерухомості – матеріал, розміри, площа та унікальність будівлі чи споруди, їх місце розташування та прив'язка до нього, навколишнє середовище та кліматичні умови, родючість ґрунтів тощо – мають суттєвий вплив на його довговічність, споживчу цінність та вартість. Фізичні властивості об'єкта нерухомості здатні змінюватись під дією сил природи (борвію, паводків, зсуву землі і т. п.) та діяльності людей (добудови чи перепланування приміщень, ремонту, руйнування тощо).

З правової позиції об'єкт нерухомості трактується як майно щодо якого виникають цивільні права (зокрема, право власності) та обов'язки. Так, власникові об'єкта нерухомості належать права володіння, користування та розпоряджання ним на власний розсуд, за умови, що це не суперечить чинному законодавству. Поруч з тим, власник зобов'язаний утримувати та використовувати за цільовим призначенням об'єкта нерухомості, що йому належить. Об'єкти нерухомості можуть перебувати в приватній власності (суб'єктами якої виступають фізичні та юридичні особи), державній (в особі відповідних органів державної влади) та комунальній власності (належати територіальній громаді, яка здійснює управління ним безпосередньо або через утворені нею органи місцевого самоврядування) [6].

З економічної точки зору нерухомість характеризується як високовартісний обмежений в короткостроковому періоді товар, який здатний задовольняти певні потреби людей (наприклад, в послугах, які надають заклади охорони здоров'я, центри надання адміністративних послуг, заклади харчування тощо, чи в товарах, які продукують в будівлях виробничих підприємств), і як капітал, який здатний генерувати доходи для власника (від використання в господарській діяльності чи здаванні в оренду), а також надходження до місцевих бюджетів від її оподаткування. Визначальними економічними категоріями будь-якого об'єкта нерухомості є його ціна і вартість, які формуються, виходячи з його фізичних властивостей, та на основі ринкового попиту і пропозиції. Різне поєднання фізичних властивостей може бути визначальним для встановлення споживчої цінності та вартості об'єкта нерухомості. Так, наприклад, будівля з меншою площею і більшим ступенем зносу в центрі територіальної громади може мати для

¹ В даній роботі акцент дослідження зроблено на нерухомості, відмінній від земельної ділянки (далі – нерухомість).

інвестора (скажімо, підприємства харчової галузі чи торгівлі) більшу споживчу цінність, ніж більша і новіша будівля на окраїні громади.

Соціальні характеристики нерухомості знаходять своє відображення в її здатності задовольняти різноманітні потреби людей (в першу чергу, мешканців територіальної громади) в підтримці стану здоров'я, освіті, культурному та інтелектуальному розвитку, відпочинку тощо. Це обумовлює наявність в межах як держави загалом, так і територіальних громад необхідної кількості об'єктів нерухомості різного цільового призначення: лікарень, шкіл, ресторанів, ліній електропередачі тощо.

Отже, нерухомість може задовольняти не лише потреби мешканців громади і бізнесу, але й забезпечувати надходження коштів до місцевого бюджету (наприклад, від здаванні її в оренду, оподаткування). Поруч з тим, значення певного об'єкта нерухомості для територіальної громади значною мірою залежить як від його фізичних характеристик, так і від того, наскільки затребуваними для мешканців територіальної громади є послуги, які надаються на основі його використання, а також частково і від якості надання самих послуг. Викладене вище дозволяє стверджувати, що нерухомість є важливим елементом в управлінні матеріально-фінансовою основою місцевого самоврядування в Україні.

У вітчизняній нормативно-правовій базі та науковій літературі відсутні трактування поняття активи територіальної громади. Тому, ми спробуємо ідентифікувати нерухомість як актив територіальної громади з позиції розуміння поняття «активи підприємства».

У законі «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» активи визначені як «ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, приведе до отримання економічних вигод у майбутньому» [12]. Даному формулюванню притаманне практичне спрямування (у першу чергу, для цілей обліку ресурсів і їх поділу за статтями активу і пасиву балансу підприємства). Водночас у наукових колах воно викликало чимало дискусій. Зокрема, вчені вважають [2-3], що активами можна вважати лише ті ресурси, над якими підприємство має тотальний контроль, тобто ті, які перебувають у його власності. Ресурси, які підприємство використовує, але не контролює (наприклад, трудові ресурси, орендовані на правах оперативного лізингу засоби тощо), – не є його активами. До того ж ключовою властивістю активів є здатність приносити дохід. Однак, контроль – це, перш за все, функція системи управління, головне призначення якої полягає у нагляді за виконуваними процесами та використанням ресурсів відповідно до розроблених планів та програм. Тому, ми вважаємо, що ототожнювати контроль над ресурсами із володінням ними на правах власності – не зовсім коректно. До того ж, економічні вигоди не можна вважати обов'язковим атрибутом кваліфікації ресурсів як активу. Підґрунтям такої думки є, по-перше, зазначення у визначенні активу [12] тези про *очікувану* економічну вигоду, а, по-друге, держава та територіальні громади мають у власності активи, головна мета використання яких першочергово полягає в забезпеченні виконання повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування для задоволення інтересів населення.

Грунтовне дослідження тлумачень дефініції «активи підприємства», проведене Н. Петруня [3, с. 188-189], вказує на існування п'яти підходів до визначення її сутності: як об'єкта власності, як об'єкта обліку, як об'єкта управління, як об'єкта інвестування та як економічного потенціалу. Слід відзначити, що даний поділ є доволі умовний, оскільки чітке розмежування в поглядах вчених відсутнє. Натомість в їхніх формулюваннях поняття «активи підприємства» простежується зміщення акценту на ту чи іншу ознаку, притаманну економічній категорії «актив».

Загалом серед основних характеристик активу можна виділити наступні: є об'єктом володіння та управління, що впливає з права власності на нього; має вартісне вираження (зокрема, ринкову та балансову вартість); піддається обліку і відображається в балансі підприємства; актив може бути використано в діяльності (зокрема, економічній) суб'єкта, який ним володіє; має певну цінність для свого власника і може задовольняти його потреби (наприклад, приносити економічну вигоду).

В межах практично кожної територіальної громади розташована нерухомість, яка перебуває в комунальній, приватній та державній власності. Зважаючи на це, а також виходячи з наведених вище ознак активу та характеристик нерухомості, можна стверджувати, що не вся нерухомість, розташована в межах територіальної громади, є її активом.

Активом територіальної громади можна вважати нерухомість, яка відповідає наступним критеріям:

- перебуває в комунальній власності, що дає право територіальній громаді свій розсуд і в своїх інтересах володіти, користуватися і розпоряджатися нею;
- забезпечує реалізацію органами місцевого самоврядування покладених на них повноважень, та виконання їхніх функцій і завдань (в тому числі через комунальні підприємства, установи та організації). Тобто забезпечує життєдіяльність територіальної громади;
- прямо чи опосередковано (наприклад, через надання в оренду приватним структурам, які виробляють товари чи надають послуги населенню) задовольняє певні потреби та інтересів мешканців територіальної громади та/або приносить територіальній громаді вигоду (надходження до місцевого бюджету від надання комунальної нерухомості в оренду, чи від оподаткування прибутку комунальних підприємств, які мають право провадити комерційну діяльність);
- має вартісне вираження і обліковується на балансі комунальних підприємств, установ та організацій.

Отже, об'єкти нерухомості (будівлі, окремі приміщення в будівлі, земельні ділянки, споруди) комунальної власності, які обліковуються на балансі комунальних підприємств, установ та організацій, що забезпечують надання послуг мешканцям територіальної громади, або які передані в користування підприємствам, установам та організаціям іншої форми власності і забезпечують надходження до місцевого бюджету, можна вважати активом територіальної громади.

Натомість нерухомість, яка розташована в межах територіальної громади, але перебуває в приватній власності, не є активом територіальної громади в розумінні поняття «актив», яке ми розглядали вище. Однак органи місцевого самоврядування мають право встановлювати ставки податків на землю та нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, в результаті чого приватна нерухомість є джерелом наповнення місцевого бюджету. Тобто, відповідає одній з ознак активу – приносить вигоду.

Окрім того, територіальна громада в особі виконавчих органів місцевих рад наділена повноваженнями, які поширюються на сферу приватної нерухомості і відображають певні ознаки, притаманні нерухомості як активу. Серед них: організувати роботи, пов'язані із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво; здійснювати державний контроль за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків та ін. [13]. Про вагомість даних повноважень свідчить кейс про визнання судом протиправною бездіяльність Київської міської державної адміністрації по організації роботи, пов'язаної із завершенням будівництва житлового комплексу «Деміївський квартал», який будували компанії, пов'язані з А. Войцеховським. У зв'язку з неспроможністю забудовника продовжувати будівництво, КМДА зобов'язана добудувати житловий комплекс без додаткового залучення коштів фізичних осіб, які вже виконали фінансові зобов'язання перед замовником будівництва та отримали квартири по акту прийому-передачі [14]. Тобто, замість того, щоб отримувати надходження до місцевого бюджету від оподаткування нерухомості, територіальна громада може понести збитки через невиконання (чи неналежне виконання) органами місцевого самоврядування управлінських функцій, пов'язаних з нерухомістю.

Отже, з певною умовністю можна говорити, що приватна нерухомість для територіальної громади є таким собі квазіактивом, оскільки відповідає кільком окремим ознакам активу. Зокрема: є об'єктом контрольної функції органів місцевого самоврядування, проте не є об'єктом їхнього управління та користування на правах власності; здатна приносити вигоду територіальній громаді в результаті використання органами місцевого самоврядування інструментів бюджетно-фіскального механізму.

Нерухомість, яка розташована в межах територіальної громади, але перебуває у державній власності, не доцільно вважати активом територіальної громади, оскільки вона не задовольняє більшості окреслених нами вище критеріїв визначення нерухомості як активу територіальної громади.

Важливим аспектом є те, що у складі нерухомості територіальної громади присутні об'єкти, які радше можна охарактеризувати як «проблемні активи», ніж активи, які приносять громаді користь (матеріальну чи нематеріальну). Такі об'єкти нерухомості можна поділити на дві групи: 1) ті, які належать територіальній громаді на правах власності; 2) ті, які розташовані в межах територіальної громади, але не належать громаді (не перебувають у комунальній власності).

У першій групі проблемних активів можна виокремити об'єкти нерухомості (будівлі, приміщення, споруди), які належать територіальній громаді, але не ефективно використовуються на користь громади через їхній поганий матеріальний стан чи неналежне управління ними. Здебільшого такими об'єктами нерухомості є будівлі, в яких розміщуються об'єкти соціальної інфраструктури (фельдшерсько-акушерські пункти, клуби, навчальні заклади тощо), і які потребують капітального ремонту через значний ступінь зносу або навіть оптимізації мережі для зменшення витрат на їх утримання.

До першої групи проблемних активів територіальної громади можна віднести також і об'єкти нерухомості, які де-факто належать територіальній громаді, або передаються у комунальну власність (наприклад, державою), але на них немає правовстановлюючих документів. Останнє спричиняє перешкоди їх ефективному використанню (наданню в оренду чи продажу) і спричиняє до втрат потенційних надходжень до місцевого бюджету (тобто, отримання економічної вигоди від використання їх як активів).

Другу групу об'єктів нерухомості як проблемних активів територіальної громади формують будівлі, які перебувають у приватній власності, але їх стан визнаний як аварійний. Річ у тім, що житлова нерухомість, яка визнана рішенням органів місцевого самоврядування непридатною для проживання, зокрема через аварійний стан, не оподатковується податком на нерухомість, відмінну від земельної ділянки. Отже, її не можна вважати навіть квазіактивом територіальної громади. У 2019 році лише в містах України в аварійному стані перебувало 1135 житлових будинків. Разом із житловими будинками, які потребують капітального ремонту (у містах України їх налічувалось 8754 будинки), вони становили 0,3% усіх житлових будинків у містах країни [15].

Ще одним елементом другої групи проблемних активів територіальної громади можна вважати збудовані приватні будинки (переважно більшістю у сільській місцевості), придатні для проживання, і в яких фактично мешкають люди, але офіційно ці будинки не введені в експлуатацію. Останнє дозволяє їхнім власникам уникати сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, до місцевих бюджетів. Втрачають місцеві

бюджети також надходження від приватної нерухомості і у зв'язку з неправильно оформленими або неформальними взагалі правами на нерухоме майно. Зокрема, непоодинокими є випадки, коли мешканці користуються майном без оформлення будь-яких документів протягом декількох поколінь, допускають помилки при оформленні документів без подальшого їх виправлення і т. п. [16]

Проблемою для територіальних громад, яка не сприяє отриманню користі від приватної нерухомості (визначеної нами як квазіактив територіальної громади), є також наявність майданчиків, на яких провадиться незаконне будівництво житла (без належного оформлення відповідних документів на будівництво; будівництво, яке не відповідає вказаному в документах класу і т. д.). Особливо гострим дане питання є для великих міст. Так, наприклад, лише у Львові незаконними забудовами визнано 18 об'єктів [17].

Активізація управлінської діяльності виконавчих органів місцевого самоврядування в напрямі перетворення проблемних активів серед нерухомості в активи, які приносять громаді користь, а також запобігання появі проблемних активів у майбутньому сприятиме підвищенню ролі нерухомості як одного з базових активів територіальної громади.

Висновки. Таким чином, виходячи з фізичних, правових, економічних та соціальних характеристик нерухомості та з ознак, притаманних активу як економічній категорії, до активів територіальної громади можна віднести ті об'єкти нерухомості (будівлі, окремі приміщення в будівлі, земельні ділянки, споруди), які перебувають у комунальній власності і обліковуються на балансі комунальних підприємств, установ та організацій, що забезпечують надання послуг мешканцям територіальної громади, або які передані в користування підприємствам, установам та організаціям іншої форми власності і забезпечують надходження до місцевого бюджету. Нерухомість, яка розташована в межах територіальної громади, але перебуває у приватній власності, для територіальної громади є квазіактивом, оскільки відповідає лише певним ознакам активу територіальної громади (забезпечує надходження до місцевого бюджету через застосування інструментів бюджетно-фіскального механізму; на неї поширюються окремі функції контролю виконавчих органів місцевого самоврядування).

У складі нерухомості територіальної громади наявні об'єкти, які можна кваліфікувати як проблемні активи. До них належать об'єкти нерухомості, матеріальних стан яких є незадовільний і для переведення яких до розряду активів потрібні значні капіталовкладення, а також об'єкти, які не мають правостановлюючих документів. Частково проблемними активами територіальної громади можна вважати і приватну житлову нерухомість, яка перебуває в аварійному стані; новозбудовані житлові об'єкти, які використовуються для проживання громадян без введення їх в експлуатацію відповідно до встановлених законодавством вимог тощо.

Покращення діяльності органів місцевого самоврядування з управління активами, в тому числі у сфері нерухомості, дозволить підвищити роль розташованих в територіальній громаді об'єктів нерухомості як одного з її базових активів.

Список використаних джерел.

1. Верховглядова Н. І. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин / Н. І. Верховглядова, О. Ю. Щеглова // Механізм регулювання економіки. – 2011. – № 3 (53). – С. 197-205. – Режим доступу: https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/articles/issue_14/N_I_Verkhoglyadov_O_Yu_ScheglovaEssence_and_place_of_the_real_estate_is_in_the_system_of_market_relations.pdf
2. Бланк И. А. Управление активами – К. «Ника-Центр», 2000 – 720 с. – С. 15-16.
3. Петруня Н. В. Концептуальні підходи до визначення сутності активів підприємств / Н.В. Петруня // Економічні інновації: Зб. наук. пр. – Одеса: ІПРЕД НАН України, 2010. – Вип. 41. – С. 186-194. – Режим доступу: <http://dspace.nbu.gov.ua/handle/123456789/66498>
4. Ніколаєва Т. В. Методологія і організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності : дис. ... доктора екон. наук : 08.00.03. Ірпінь, 2019. 473 с.
5. Marona, B.; van den Beemt-Tjeerdsma, A. Impact of Public Management Approaches on Municipal Real Estate Management in Poland and The Netherlands. *Sustainability* 2018, 10, 4291. <https://doi.org/10.3390/su10114291>
6. Цивільний кодекс України, від 16 січня 2003 рок, № 435-IV. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#top>
7. Закон України «Про іпотеку», від 5 червня 2003 року № 898-IV. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року, № 1952-IV. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
10. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. №548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель». – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>
11. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000. Затверджено і введено в дію Наказом Держстандарту України від 17.08.2000 №507. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#top>

12. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» 16 липня 1999 року, № 996-XIV. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text>
13. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#top>
14. Суд зобов'язав КМДА організувати роботу з будовою житлового комплексу Войцеховського. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/10/26/666621/>
15. Державна служба статистики України. Житловий фонд за регіонами у 2019 році. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
16. Через відсутність контролю використання нерухомого майна та земельних ділянок, громада втрачає значні грошові ресурси та створює простір для корупції. – Режим доступу: http://cvu.od.ua/ua/announce/cherez-vidsutnist-kontrolyu-vikoristannya-neruhomogo-mayna-ta-zemelnih-dilyanok-gromada-vtrachaye-znachni-groshovi-resursi-ta-stvoryuye-prostir-dlya-koruptsiyi_1218/
17. Асоціація західноукраїнських забудовників. Карта незаконних забудов. – Режим доступу: <https://azuz.org.ua/lviv-interactive-map/>

References.

1. Verkhohliadova, N. And Schehlova, O. (2011), “The essence and place of real estate in the system of market relations”, *Mekhanizm rehulivannia ekonomiky*, vol. 3, pp. 197-205, available at: https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/articles/issue_14/N_I_Verkhoglyadov_O_Yu_ScheglovaEssence_and_place_of_the_real_estate_is_in_the_system_of_market_relations.pdf (Accessed 5 Sep 2020)
2. Blank, I. (2000), *Upravlinnia aktyvamy* [Asset Management], Nika-Tsentr, Kyiv, Ukraine.
3. Petrunia, N. V. (2010), “Conceptual approaches to determining the nature of enterprise assets”, *Ekonomichni innovatsii*, vol. 41, pp. 186-194, available at: <http://dspace.nbuiv.gov.ua/handle/123456789/66498> (Accessed 5 Sep 2020)
4. Nikolaieva, T. V. (2019), “Methodology and organization of cost-oriented management of state-owned real estate”, Doctor of Economics. Thesis, Economics and management of the national economy, Irpin', Ukraine.
5. Marona, B.; van den Beemt-Tjeerdsma, A. (2018), “Impact of Public Management Approaches on Municipal Real Estate Management in Poland and The Netherlands”, *Sustainability*, vol. 10, 4291, available at: <https://doi.org/10.3390/su10114291> (Accessed 17 Sep 2020).
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Civil Code of Ukraine, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#top> (Accessed 10 Oct 2020).
7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “On mortgage”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (Accessed 10 Oct 2020).
8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2004), The Law of Ukraine “On State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (Accessed 10 Oct 2020).
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2003), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “On approval of the National Standard №1 “General principles of property and property rights valuation”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (Accessed 12 Oct 2020).
10. State Committee for Land Resources of Ukraine (2010), The Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources “On approval of the Classification of types of land use”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (Accessed 12 Oct 2020).
11. State Standard of Ukraine (2000), State classifier of buildings and structures DK 018-2000, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#top> (Accessed 12 Oct 2020).
12. The Verkhovna Rada of Ukraine (1999), The Law of Ukraine “On accounting and financial reporting in Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text> (Accessed 7 Oct 2020).
13. The Verkhovna Rada of Ukraine (1997), The Law of Ukraine “On local government in Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#top> (Accessed 7 Oct 2020).
14. The court ordered the Kyiv City State Administration to organize work on the completion of Wojciechowski's residential complex, available at: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/10/26/666621/> (Accessed 17 Oct 2020).
15. The State Statistics Service of Ukraine (2019), “The housing stock by region in 2019”, available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (Accessed 27 Sep 2020).
16. Due to the lack of control over the use of real estate and land, the community loses significant financial resources and creates space for corruption, available at: http://cvu.od.ua/ua/announce/cherez-vidsutnist-kontrolyu-vikoristannya-neruhomogo-mayna-ta-zemelnih-dilyanok-gromada-vtrachaye-znachni-groshovi-resursi-ta-stvoryuye-prostir-dlya-koruptsiyi_1218/ (Accessed 17 Oct 2020).
17. Association of Western Ukrainian Developers (2020), Map of illegal buildings, available at: <https://azuz.org.ua/lviv-interactive-map/> (Accessed 18 Oct 2020).